LE POINT EN RECHERCHE

Novembre 2004

Série socio-économique 04-039

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE LOGEMENT DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT AU CANADA, 1991 – 2001

INTRODUCTION

Le présent Point en recherche est un résumé du rapport intitulé *Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991 – 2001*, produit par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) avec l'aide de Statistique Canada. Ce rapport fait partie d'une série dans laquelle sont décrites les tendances et les conditions observées dans les plus grands centres urbains du Canada.[1] Il est possible d'obtenir le texte intégral du rapport gratuitement sur le site Web de la SCHL (www.cmhc-schl.gc.ca). Sont également disponibles des tableaux de données qui, faute d'espace, ne pouvaient être inclus dans le rapport. Ces tableaux permettent au lecteur d'examiner les sujets dans le détail et, dans les cas où le rapport porte essentiellement sur des données de référence sommaires, d'obtenir des renseignements sur des régions urbaines précises. Conçus pour faciliter l'analyse en profondeur, ces tableaux peuvent être importés dans des chiffriers électroniques et autres types de logiciels.

Le rapport *Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991 – 2001* examine comment et pourquoi les conditions de logement ont évolué depuis 1990 dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada.[2] Dans ce contexte, le terme « conditions de logement » fait référence à un ensemble de mesures résumant les circonstances dans lesquelles vivent les ménages pris individuellement. Ces mesures indiquent si le logement est en bon état (de qualité convenable), s'il est suffisamment grand compte tenu de ses occupants (de taille convenable), et s'il est abordable. Un logement est jugé acceptable s'il est conforme à ces trois normes. On considère qu'un ménage éprouve des besoins impérieux de logement s'il n'occupe pas un logement acceptable et s'il ne dispose pas d'un revenu suffisant pour accéder à un tel logement.[3]

OBSERVATIONS

La mesure dans laquelle les Canadiens vivent dans des logements acceptables reflète en grande partie la mesure dans laquelle ils ont les moyens d'occuper un logement acceptable compte tenu de leur revenu. Puisque les forces du marché influent considérablement sur le revenu et le coût du logement, le rapport présente d'abord une analyse des tendances démographiques et des tendances du marché de l'habitation. Les auteurs y décrivent sommairement la façon dont les prix des logements, les loyers et le revenu ont évolué dans les régions métropolitaines durant les années 1990, et ils y étudient les facteurs ayant favorisé l'accroissement de la demande d'habitations vers la fin des années 1990.

---

[1] Le numéro de catalogue de Statistique Canada pour le rapport est 89-613-MIF, n° 005. Le rapport fait partie d'une série intitulée *Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement*. Les rapports publiés de cette série peuvent être visualisés à partir du site Web de Statistique Canada à l'adresse www.statcan.ca.

[2] Une région métropolitaine de recensement est un territoire formé d'une ou de plusieurs municipalités voisines les unes des autres qui sont situées autour d'un grand centre urbain comptant au moins 100 000 habitants.

[3] Pour de plus amples renseignements sur ces normes, sur les critères d'un logement acceptable et sur les besoins impérieux en matière de logement, veuillez consulter la Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, de la SCHL, à partir du numéro 2, intitulé *La répartition géographique des besoins impérieux de logement et de la croissance des ménages, 1996-2001* (Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004). La série est disponible sur le site Web de la SCHL.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Par la suite, les auteurs examinent dans quelle mesure les ménages habitant une RMR étaient convenablement logés entre 1991 et 2001, indiquant les proportions de ménages qui occupaient un logement de qualité convenable, de taille convenable, abordable et acceptable ainsi que les proportions de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Dans la dernière partie du rapport, on quitte cette approche comparative entre les RMR pour se pencher, d'une part, sur la répartition des ménages qui éprouvaient en 2001 des besoins impérieux en matière de logement dans les différentes RMR et, d'autre part, sur les caractéristiques des quartiers où l'on observait les plus fortes proportions de ménages aux prises avec de tels besoins.

Voici, pour chaque section du rapport, quelques faits saillants :

Tendances démographiques et tendances du marché de l'habitation, 1990-2003

- Vers la fin des années 1990, les taux d'accroissement démographique et les facteurs à l'origine des augmentations différaient considérablement d'une RMR à l'autre. Dans les RMR ayant affiché une croissance relativement forte - la plupart ontariennes ou albertaines–la population s'est accrue grâce à la migration.
- Dans les années 1990, le nombre de ménages a progressé surtout dans les centres urbains de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de l'Alberta. Dans la deuxième moitié de la décennie, le taux de croissance a diminué en Colombie-Britannique et augmenté en Alberta.[4]
- Toujours dans les années 1990, le pourcentage de couples avec enfants s'est replié dans chacune des RMR, alors que la proportion de personnes vivant seules et de ménages monoparentaux montait, de façon générale.
- À la fin de la décennie, le rapport logements neufs-habitant était élevé dans les RMR où le nombre de ménages augmentait fortement. Il s'agissait principalement de RMR situées en Alberta ou dans le Sud de l'Ontario.
- Après avoir nettement ralenti au début des années 1990, le rythme de la construction résidentielle s'est accéléré dans la plupart des RMR durant la seconde moitié de la décennie, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique.
- De 1991 à 2001, le taux de propriétaires-occupants a progressé dans presque toutes les RMR. Divers facteurs (hausse de plus en plus rapide du revenu, taux hypothécaires peu élevés et en baisse) ont donné lieu à des augmentations plus marquées entre 1996 et 2001 que plus tôt dans la décennie.
- À mesure que s'intensifiait la demande de logements vers la fin des années 1990, l'offre s'est contractée dans la plupart des RMR. Les taux d'inoccupation sur le marché locatif ont chuté, les rapports ventes-inscriptions se sont relevés et les stocks de logements neufs se sont dégarnis.
- Sous l'effet de l'expansion de la demande et du resserrement des marchés, les prix des habitations et les loyers ont crû plus vigoureusement entre 1996 et 2003 que dans la première moitié des années 1990.
- Vers la fin des années 1990, la progression du revenu s'est accentuée avec le raffermissement de l'économie. Contrairement à ce qui avait été observé au début de la décennie, le revenu des ménages a augmenté plus fortement que les frais de logement.
- En 2001, les ménages consacraient au logement une plus petite proportion de leur revenu avant impôt qu'en 1996, conséquence de la hausse plus appréciable du revenu vers la fin des années 1990 et de la baisse des taux hypothécaires.

Évolution des conditions de logement dans les RMR, 1991-2001

- Les logements en mauvais état (nécessitant des réparations majeures) ou de taille insuffisante (surpeuplés) sont rares. En 2001, plus de 90 % des ménages vivant dans des RMR jugeaient leur logement en bon état, et une proportion comparable estimaient qu'il était suffisamment grand.
- Les logements inabordables sont bien plus courants que les logements de qualité ou de taille insuffisante. En 2001, plus de 20 % des ménages habitant une RMR consacraient au logement 30 % ou plus de leur revenu avant impôt.
- Près de 70 % des ménages dans les RMR occupaient un logement acceptable en 2001.
- Les conditions de logement dans les RMR se sont améliorées entre 1996 et 2001, après s'être détériorées plus tôt dans la décennie. La proportion de ménages vivant dans un logement de taille convenable et dans un logement abordable ont augmenté entre 1996 et 2001, tout comme celles de ménages disposant d'un logement acceptable.

Besoins impérieux de logement dans les RMR, 1991-2001

- L'amélioration des conditions de logement entre 1996 et 2001 n'a pas entièrement annulé l'effet de la détérioration observée entre 1991 et 1996. Ainsi, un ménage sur six dans les RMR éprouvait en 2001 des besoins impérieux en matière de logement.
- La prévalence des besoins impérieux en matière de logement en 2001 et les variations observées de 1991 à 2001 différaient considérablement d'une RMR à l'autre.

[4] Taux d'augmentation du nombre total de ménages (nombre de logements occupés), également connu seus le terme formation de ménages.

- La principale difficulté des ménages aux prises avec des besoins impérieux, surtout les locataires, consiste à trouver un logement abordable.
- Les locataires sont beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement. La proportion de ménages locataires qui vivaient dans une RMR et avaient de tels besoins en 2001 (30 %) était trois fois et demie plus élevée que celle de ménages propriétaires dans la même situation.

Ménages grandement susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement

- Au sein des populations autochtones, on observe un fort pourcentage de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement, en particulier parmi les locataires.
- La proportion de ménages en situation de besoin impérieux est élevée dans deux groupes de locataires non autochtones : les ménages monoparentaux et les personnes vivant seules.
- Dans ces deux groupes, ce sont les personnes âgées et les femmes qui sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement.
- Les besoins impérieux sont plus courants chez les ménages ayant immigré récemment, surtout ceux qui sont locataires.

Répartition des ménages aux prises avec des besoins en matière de logement dans les RMR

- Les secteurs de recensement où les besoins sont les plus notables[5] possèdent des proportions démesurément élevées : en 2001, le nombre de ménages en situation de besoin impérieux y était deux fois plus élevé qu'il ne l'aurait été si les cas étaient répartis également entre ces secteurs et les autres quartiers.
- Souvent situés près du centre des RMR, ces quartiers ont diverses configurations spatiales sans toutefois présenter de traits dominants.[6] Le rapport renferme, pour dix RMR,[7] des cartes géographiques montrant les secteurs de recensement où les besoins se font le plus sentir.
- Sur les plans démographique, économique et physique, ces secteurs diffèrent d'autres quartiers à divers égards :
  - o Le revenu médian y est moins élevé, et les ménages qui y habitent ont davantage recours aux programmes gouvernementaux d'aide au revenu.
  - o Les pourcentages d'immigrants récents, d'Autochtones, de personnes vivant seules et de familles monoparentales y sont plus élevés.
  - o Les logements qui s'y trouvent sont plus susceptibles d'être surpeuplés ou en mauvais état, et les habitants de ces secteurs consacrent au logement une proportion relativement élevée de leur revenu avant impôt.
  - o Différence physique notable, ces secteurs sont plus denses que d'autres quartiers et comptent relativement peu de logements individuels.
- Parmi les ménages qui éprouvent des besoins impérieux de logement, les ménages autochtones et les immigrants récents sont plus concentrés dans l'espace que tous les types de ménages confondus. Ce phénomène donne à penser que certains facteurs propres à chacun de ces deux groupes influent peut-être sur le choix du quartier, comme la proximité de services particuliers, d'amis ou de membres de la famille.

RÉSUMÉ

Le rapport intitulé *Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991 – 2001*, a été produit par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) avec l'aide de Statistique Canada. Disponible gratuitement sur le site Web de la SCHL (www.cmhc-schl.gc.ca), ce rapport fait partie d'une série dans laquelle sont décrites les tendances et les conditions observées dans les plus grands centres urbains du Canada. Il s'accompagne de tableaux de données formatés pour permettre la réalisation d'analyses plus détaillées au moyen de chiffriers électroniques et d'autres types de logiciels.

Ce rapport trace un portrait statistique des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement du Canada et analyse les forces du marché et les facteurs démographiques qui en sont à l'origine. Pour ce faire, il traite en profondeur les sujets suivants :

- Tendances démographiques et tendances du marché de l'habitation, 1990-2003;
- Évolution des conditions de logement dans les RMR, 1991-2001;
- Besoins impérieux de logement dans les RMR, 1991-2001;
- Ménages grandement susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement;
- Répartition des ménages aux prises avec des besoins en matière de logement dans les RMR.

[5] Aux fins de l'étude, les secteurs de recensement où les besoins sont les plus notables s'entendent des 10 % de secteurs qui, dans une RMR, présentent les plus fortes proportions de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement. Les secteurs de recensement (SR) sont de petites régions géographiques relativement stables qui comptent habituellement entre 2 500 et 8 000 habitants. Un comité de spécialistes locaux délimite initialement les SR de concert avec Statistique Canada. Les limites des SR doivent suivre des traits physiques reconnaissables. Les SR doivent présenter des similitudes sur le plan socio-économique au moment de leur création. Bien entendu, ces critères ne garantissent pas que la délimitation d'un secteur de recensement concordera avec la perception qu'ont les résidents des limites de leur quartier.

[6] Dans le rapport les termes « secteur de recensement » et « quartier » sont des synonymes.

[7] Les dix se composent des neuf plus grandes RMR, plus celle de Halifax.

REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme à http://www.statcan.ca ou en composant sans frais le 1 800 263-1136.

Dans sa série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, la SCHL diffuse un large éventail d'informations sur les conditions de logement et les besoins impérieux en matière de logement. Les six premiers Points en recherche publiés dans le cadre de cette série sont :

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, numéro 1 - Amélioration sur le plan de l'abordabilité du logement (numéro du produit : 63286)

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, numéro 2 - La répartition géographique des besoins impérieux de logement et de la croissance des ménages, 1996-2001 (numéro du produit : 63307)

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, numéro 3 - Qualité, taille et abordabilité du logement canadien (numéro du produit : 63404)

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, numéro 4 - Régions métropolitaines du Canada (numéro du produit : 63585)

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, numéro 5 - Évolution du revenu et des frais de logement des ménages, 1991-2001 (numéro du produit : 63581)

Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001, numéro 6 - Ménages autochtones (numéro du produit : 63696)

Auteur : Roger Lewis, Indicateurs du logement et données démographiques, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Pour obtenir davantage d'information au sujet du rapport intitulé *Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991 – 2001*, veuillez communiquer avec :

Roger Lewis ou John Engeland, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

63759